Kreis Göppingen
Gemeinde Wäschenbeuren

Deckblatt
zum Bebauungsplan Seeäcker I

rechtskr. 10.07.1986

Gefertigt:
Plüderhausen, den 07.05.1987
VERMESSUNGSBÜRO GROSS

Genehmigt
Göppingen, den 23. JUNI 1986
Landratsamt

Bebauungsplan
ORTSBAUPLAN
gen. 01.12.1948

Die Einzeichnung der Grenzen entspricht Besitzeinweisung der Flurbereinigung

Maßstab 1:500

Seeäcker I

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN :

Grundlage der Festsetzungen sind :

BBauG = Bundesbaugesetz in der Fassung vom 06.07.79
BauNVO = Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.77
LBO = Landesbauordnung in der Fassung vom 28.11.83

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes werden folgende textliche Festsetzungen getroffen :

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BBauG und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BBauG und §1 Abs.2 BauNVO)

1.1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
Zulässig sind nur die Nutzungen nach §4 Abs.2 BauNVO
Ausnahmen nach §4 Abs.3 sind gemäß §1 Abs.6 BauNVO)
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2 MD_1 - Dorfgebiet mit eingeschränkter Nutzung (§5 BauNVO)
Nicht zulässig sind gemäß §1 Abs.5 BauNVO die Nutzungen nach §5 Abs.2 Nr.1, Nr.5 und Nr.10 BauNVO.

1.1.3 MD_2 - Dorfgebiet (§5 BauNVO)

1.1.4 Nebenanlagen, soweit sie Gebäude sind, sind im Gebiet WA und MD_1 nur auf dem überbaubaren Flächen zulässig. (§14 BauNVO)
Werbeanlagen und Automaten sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BBauG und § 16-21 a BauNVO)
Vergleiche hierzu auch die Planeintragungen.

1.2.1 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)
GRZ = 0,35

1.2.1 Geschoßflächenzahl
GFZ = 0,7 bzw. 1,2

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§18 BauNVO i.V.m. §17 Abs.4 BauNVO)
Z = I 1 Vollgeschoß bis zur Traufe
Z = (II) 2 Vollgeschosse zwingend bis zur Traufe.

1.3. Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BBauG und §22 BauNVO)
o = offene Bauweise
△ = offene Bauweise zulässig sind nur Doppelhäuser
a = abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO), jedoch sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig mit einer Länge von höchstens 18 m.

1.4. Gebäudehöhen (§16 Abs.3 BauNVO)
Die Firsthöhe gemessen von Straßenachse in Gebäudemitte darf folgende Werte nicht übersteigen:
bei Z = I 9,50 m
bei Z = (II) 11,50 m
Bei Garagen mit Satteldach darf die Firsthöhe 4,50 m über Fußboden nicht übersteigen.
HINWEIS : Bei Garagen an der Grenze gilt LBO §7 Abs.1 Nr. 1

1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2BBauG)
Die im Lageplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen der Gebäude sind einzuhalten.

1.6 Garagen und überdachte Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BBauG und § 12 und 23 Abs.5 BauNVO)

1.6.1 Garagen sind nur auf dem dafür ausgewiesenen Bauflächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.6.2 Überdachte Stellplätze : Innerhalb der mit "ÜSt" bezeichneten Flächen sind außer überdachten Stellplätzen (Carports) auch darin integrierte geschlossene Abstellräume zulässig bis zu 10 m² Grundfläche je Wohnhaus.

1.7 Verkehrsflächer (§9 Abs. 1 Nr.11 BBauG)
Die Aufteilung der Verkehrsflächen gilt nur als Richtlinie. Sie ist nicht verbindlich.

1.8 Flächen für die Landwirtschaft (§9 Abs.1 Nr.18 BBauG)

1.9 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BBauG)
LR_1 = Leitungsrecht für eine Abwasserleitung zugunsten der Gemeinde.
LR_2 = Leitungsrecht für ein Stromversorgungskabel zugunsten der Neckarwerke
Auf dem mit Leitungsrecht belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen und Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen gefährden können, nicht zulässig.

1.10 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25a BBauG)
pfg 1 Die mit Pflanzgebot belegte Fläche ist mit Baum- und Strauchpflanzung als Wildgehölz in unregelmäßiger Anordnung zu versehen. Nadelbäume sind in Verbindung mit Laubgehölzen zulässig.
pfg 2 An der im Lageplan festgesetzten Einzelstandorten sind mittelgroße Laubbäume (z.B. Vogelkirsche, Feldahorn) als Straßenbegleitgrün zu pflanzen.

1.11 Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25b BBauG)
Die im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelbäume sind zu erhalten. Insbesondere sind während der Bauzeit Beeinträchtigungen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.

1.12 Herstellung von Verkehrs- und Wegflächen (§9 Abs.1 Nr.26 BBauG)
Entsprechend dem Lageplaneintragungen werden die für den Ausbau der Verkehrsflächen notwendigen Böschungsflächen festgesetzt.

HINWEISE:
1. Die für die Herstellung vor Verkehrsflächen notwendigen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Böschungen niederer als 20 cm und schmaler als 30 cm sind im Bebauungsplan nicht dargestellt.
2. Zur Herstellung der Randeinfassungen sind in den angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Hinterbetor) in der Breite von 20 cm zu dulden.

1.13 Grünflächen
V Die ausgewiesenen Grünflächen sind Bestandteil von Verkehrsanlagen.

Fortsetzung siehe rechts oben

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs.4 BBauG und §73 Abs.6 LBO)

2.1 Dachgestaltung (§73 Abs.1 Nr.1 LBO)

2.1.1 Dachform : Satteldach, auch mit abgewalmten Giebel zulässig.

2.1.2 Dachneigung : bei Z = I 35° - 40°
bei Z = (II) 40° - 45°
Bei Doppelhäusern muß die Dachneigung für beide Hälften gleich sein.

2.1.3 Dachdeckung: Naturrote bis rotbraune Ziegel oder Betondachsteine in ziegelähnlicher Farbe.

2.1.4 Dachvorsprünge: Traufseitig mindestens 0,30 m

2.1.5 Dachaufbauten sind nur zulässig bei Z = I auf maximal die Hälfte der Gebäudelänge.
Dacheinschnitte sind nur zulässig bei Z = I auf maximal ein Drittel der Gebäudelänge.

2.2. Farbgebung und äußere Gestaltung (§73 Abs.1 Nr.1 LBO)

2.2.1 Außenwandflächen sind als Putzflächen, weiß, leicht getönt (Erdfarbenskala) oder als braune Holzschalung auszuführen.
Stark glänzende, stark farbige und reflektierende Materialien sind unzulässig.
Eine Verbindung der Giebelseite zwischen First und Traufe in schwarzem oder anthrazitfarbenem Material ist unzulässig.

2.3. Garagen und überdachte Stellplätze (§73 Abs.1 Nr.1 LBO)
Garagen und überdachte Stellplätze sind unter das Hauptdach einzubeziehen oder mit Dächern zu versehen, die dem Hauptdach entsprechen. Dacheindeckung und Außenwände wie Hauptgebäude oder in Holzverschalung. Überdachte Stellplätze können auch mit Flachdach versehen werden.

2.4. Gestaltung der Außenanlagen (§73 Abs.1 Nr.5 LBO)

2.4.1 Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit einem wasserdurchlässigen Belag aus Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Feinschotter herzustellen.

2.4.2 Unbebaute Flächen der Baugrundstücke
Mit Befestigungen der Zufahrten und Stellplätzen ist grundsätzlich ein Abstand zur Nachbargrenze von mind.0,5 m als Pflanzstreifen einzuhalten.

2.4.3 Einfriedigungen zu öffentlichen Straßen und Wegen sind zulässig entweder als lebende Hecke bis 0,80 m Höhe mit darin integrierten Drahtzäunen oder als Holzlattenzaun mit senkrechten Latten bis 1,00m Höhe, Farbe naturbraun. Sockelmauern sind nicht zulässig.
Bei Hecken sind keine Nadelgehölze zulässig.
Bei Straßenseiten ohne Gehweg ist mit allen Einfriedigungen ein Abstand von 0,50m von der straßenseitigen Eigentumsgrenze einzuhalten.

2.4.3.1 Einfriedigungen zu Nachbargrundstücken sind als Mauer nicht zugelassen

2.4.4 Sichtschutzeinrichtungen
An dem in Plan festgesetzten Stellen sind Sichtschutzeinrichtungen bis zur Höhe von 1,80 m zulässig als :
- Mauer verputzt, Farbe weiß
- Holzbretter, Farbe naturbraun
- dichte Hecke Buche, Liguster oder ähnliches.
Bei Mauer oder Sichtschutzwand aus Holz dürfen Wandscheiben höchstens bis 5 m ohne Unterbrechung oder Versatz entstehen.
Mindestabstand zur öffentlichen Straße 0,50 m

2.4.5 Vorgärten
In jedem Vorgarten ist ein Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

2.5. leer

2.6. Aufschüttungen und Abgrabungen (§73 Abs.2 Nr.1 LBO)
Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis 0,80 m Höhe zulässig.
Mauern sind an Nachbargrenzen nicht zugelassen.
Aufschüttungen und Abgrabungen sind in der Neigung 1 : 2 abzuböschen.

2.7. Heizung (§73 Abs.2 Nr.3 LBO)
Feste und flüssige Brennstoffe dürfen zu Heizzwecken nicht verwannt werden. Dies gilt nicht für offene Kamine oder Öfen, sofern diese nicht der ständigen Beheizung dienen (Zweitheizung). Der Anschluß des Grundstücks an die Strom- und Gasversorgung ist möglich.

3. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§9 Abs.6 BBauG)
Der gesamte Planbereich liegt innerhalb der Flurbereinigung "Wäschenbeuren". Die Besitzeinweisung ist im Herbst 1984 erfolgt.

4. HINWEISE

4.1 Im Baugenehmigungsverfahren wird davon ausgegangen, daß je Wohneinheit 1,5 Stellplätze oder Garagen nachgewiesen werden.

4.2 Zur Genehmigung sollen im Bauantrag die Außenanlagen mit dargestellt werden; insbesondere Geländeschnitten.

4.3 Die Oberfläche der befestigten Zugänge und Zufahrten sind in Material und Gestaltung auf die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen abzustimmen.

4.4 Die Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) werden im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens anhand von anerkannten Geländeschnitten festgesetzt.

4.5 Dem Bebauungsplan sind Gestaltungserläuterungen beigefügt.

Verfahrens- und Ausfertigungsvermerk:

Aufstellungsbeschluß (§2 Abs.1 BBauG)	am	12.0.9.85
Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§2a Abs.2 BBauG)	am	23.09. - 07.10.85
Auslegungsbeschluß	am	06.02.86
Öffentliche Auslegung (§2a Abs.6 BBauG)	vom	24.02.86
	bis	25.03.86
Bekanntmachung der Auslegung	am	13.02.86
Satzungsbeschluß (§10 BBauG)	am	10.04.86
Genehmigung (§11 BBauG)	am	

Bekanntmachung der Genehmigung (§12 BBauG) am

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Wäschenbeuren, den .....
(Vesenmaier)
Bürgermeister

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in Geltungsbereich alle bisheriger Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für die bisherigen Bebauungspläne.

Landesbücherei Stuttgart 36

Kreis Göppingen
Gemeinde Wäschenbeuren

Bebauungsplan SEEÄCKER I

Lageplan Maßstab 1:500

Vorgang: Bebauungsplan Ortsbauplan gen. 01.12.1948

Auszug aus dem Liegenschaftskataster zum Bebauungsplan ausgearbeitet

Plüderhausen, den 12. 1985 / 18. 11. 1985 / 06. 02. 1986

VERMESSUNGSBÜRO GROSS
GOLDACKERSTRASSE 12
7047 PLÜDERHAUSEN
TELEFON 07181 / 83054

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. (FH) Günter Gross
Sachverständiger für Grundstücksbewertung
Mitglied der Bayerischen Landesvermessungsamt
Mitglied der Bundesvereinigung Deutscher Vermessungsingenieure

Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung , sonstige Festsetzungen

Baugebiet	Zahl der zul. Vollgeschosse	WA	I
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,35	0,7

weitere Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (Baugebiet)

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- MD — Dorfgebiet - Erläuterung siehe Textteil (§5 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- I — 1 Vollgeschoß
- (II) — 2 Vollgeschosse
- 0,35 — GRZ - Grundflächenzahl (§19 BauNVO)
- 0,5 — 0,7 — GFZ - Geschoßflächenzahl (§20 BauNVO)

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- o — offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO)
- △ — nur Doppelhäuser zulässig (§22 Abs.2 BauNVO)
- a — abweichende Bauweise -siehe textliche Festsetzungen (§22 Abs.4 BauNVO)
- Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)

Festsetzungen gem. BBauG

- Stellung der baulichen Anlagen Firstrichtung (§9 Abs.1 Nr.2 BBauG)
- Ga — Fläche für Garagen (§9 Abs.1 Nr.4 BBauG)
- St — Fläche für Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BBauG)
- ÜSt — überdachte Stellplätze
- Mül — Müllcontainerplatz
- öffentliche Parkfläche (§9 Abs.1 Nr.11 BBauG)
- Fläche für Abgrabungen (§9 Abs.1 Nr.26 BBauG)
- Gehweg Grünstreifen
- Straßenverkehrsfläche mit Pflasterstreifen (§9 Abs.1 Nr.11 BBauG)
- Randfläche
- Fläche für Aufschüttungen Einfahrt (§9 Abs.1 Nr.26 BBauG)
- V — Verkehrsgrün (öffentlich) (§9 Abs.1 Nr.11 BBauG)
- Fläche für die Landwirtschaft (§9 Abs.1 Nr.18 BBauG)
- pfg — Pflanzgebot (§9 Abs.1 Nr.25a BBauG)
- Anpflanzen von Bäumen (§9 Abs.1 Nr.25a BBauG)
- Erhaltung von Bäumen (§9 Abs.1 Nr.25b BBauG)
- Sichtschutzmauer
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§9 Abs.7 BBauG)
- LR1/2 — Leitungsrecht - siehe textliche Festsetzungen (§9 Abs.1 Nr.21 BBauG)
- Versorgungsfläche (Trafostation) (§9 Abs. 1 Nr.12 BBauG)

Sonstige Zeichen

- Grenze unterschiedlicher Nutzung (§16 Abs.5 BauNVO)

Örtliche Bauvorschriften

- SD — Satteldach
- 35-40° — Dachneigung
- OBH — Gebäudehöhe - siehe textliche Festsetzungen

Allgemeine Zeichen

- VB — Visierdruch
- R_K — Halbmesser der Kuppe
- R_W — Halbmesser der Wanne